

LOGEMENT**Cité Marat/Robespierre 3^{ème} tranche**

Réhabilitation de 168 logements par l'OPH d'Ivry

Garantie communale (emprunt CDC de 154 482 €)

Participation de 1 700 000 €

EXPOSE DES MOTIFS

Le 4 décembre 2008, le conseil d'administration de l'OPH d'Ivry décidait de poursuivre la réhabilitation de la cité Marat – Robespierre avec la 3^{ème} tranche sise 13 rue Robespierre (bâtiments 15 à 20, soit 168 logements) par approbation du plan de financement. Les 2 premières tranches concernaient les bâtiments côté Marat soit 181 et 259 logements.

Construite entre 1936 et 1950, la cité vieillit et son confort technique n'est plus adapté aux exigences actuelles.

L'OPH d'Ivry sollicite donc la Ville pour la garantie de l'emprunt à contracter auprès de la caisse des dépôts et consignations (CDC) et le versement d'une participation de 1 700 000 € pour équilibrer le bilan de l'opération.

Les éléments techniques et financiers de ce dossier sont les suivants :

D) Le programme de réhabilitation

L'OPH d'Ivry a procédé à une pré-étude de réhabilitation auprès des locataires, afin de déterminer leurs attentes et les problèmes constatés dans les logements.

Les priorités techniques et les demandes des locataires se rejoignent et rentrent dans le cadre du financement PALULOS¹.

Le présent programme concerne les travaux suivants :

- Amélioration du confort et de la sécurité des logements :
 - remplacement de la baignoire « sabot » par une receveur de douche,
 - remplacement des lavabos et des éviers,
 - pose d'une cuvette avec réservoir muni de système de chasse d'eau économique,
 - remplacement de la robinetterie,
 - remplacement des menuiseries acier par des châssis PVC à double vitrage avec occultations extérieures,
 - réfection totale de l'électricité des logements avec mise aux normes actuelles,
 - réfection totale de l'alimentation gaz par la cuisinière, fourniture d'un flexible « gazinox »,
 - création d'une production d'eau chaude collective,
 - création d'une VMC²,
 - embellissement des pièces d'eau après travaux.

¹ PALULOS : prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale.

² VMC : ventilation mécanique contrôlée.

- Mise en conformité des parties communes :
 - mise aux normes de l'électricité des cages d'escalier,
 - création d'un skydôme d'évacuation des fumées et d'accès aux terrasses dans chaque cage d'escalier,
 - travaux de plomberie : alimentation EF, création d'un réseau séparatif.

Par ailleurs, l'OPH d'Ivry a décidé d'effectuer des travaux supplémentaires en réponse aux demandes des locataires.

- Les travaux d'accompagnement :
 - ravalement des façades,
 - travaux d'étanchéité des jardinières de logements,
 - pose de garde-corps en terrasse.

Il est à noter que les améliorations qui seront apportées aux bâtiments (isolation thermique) et aux logements (production d'eau chaude collective, réservoir de chasse à double touche, nouvelles chutes...) permettront une réduction des charges.

II) Calendrier prévisionnel

Les travaux débuteront en fonction de l'autorisation des financements auprès de l'Etat.

Il est prévu :

- 3 mois de préparation de chantier,
- 12 mois de travaux.

III) La concertation

Suite à la concertation qui s'est déroulée du 22 décembre 2008 au 22 janvier 2009, les locataires sont favorables au projet de réhabilitation.

IV) Le montage financier

L'Etat a retenu cette opération en tranche ferme au titre de la programmation des aides à la pierre pour 2008.

1) Le plan de financement

Le prix de revient de l'opération est fixé à 4 781 082 €.

Il est couvert par des subventions à 62,7 % (dont 35,6 % par la Ville soit 1 700 000 €), le reste étant financé par des prêts 1% et par la CAF (voir tableau ci-après).

Subventions		
Etat (PALULOS)	571 200 €	11,9%
Région IdF	256 200 €	5,4%
CG 94	218 400 €	4,6%
Subvention CNRS	250 000 €	5,2%
Ville d'Ivry	1 700 000 €	35,6%
<i>s/s total</i>	<i>2 995 800 €</i>	<i>62,7%</i>
Prêts		
1% logement	1 612 800 €	33,7%
CAF	18 000 €	0,4%
Prêt CDC	154 482 €	35,4%
<i>s/s total</i>	<i>1 785 282 €</i>	<i>69,5%</i>
TOTAL	4 781 082 €	

En ce qui concerne l'augmentation des loyers, celle-ci est contenue à 25%.

Les charges devraient être également réduites par des éléments techniques (fenêtres, VMC, isolant thermique). La réduction attendue est de 8% environ.

2) La garantie communale

Prêt PALULOS : 154 482 €

Montant du prêt	154 482 €
Taux d'intérêt actuariel annuel	4,60 %
Durée totale du prêt	25 ans
Différé d'amortissement	2 ans
Taux annuel de progressivité	0 %
Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	En fonction du taux du livret A.

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 25 ans.

Il est toutefois précisé que les taux appliqués seront ceux en vigueur à la date effective des prêts.

En contrepartie, la Ville se voit réservataire de 20 % des logements, au titre de la garantie communale du prêt (soit 33 logements).

3) La participation communale

L'OPH d'Ivry sollicite une participation de 1 700 000 €. Le montant élevé de cette subvention s'explique par :

- la réduction de la participation de la Région Ile-de-France par rapport aux deux premières tranches (passage de 20% à 10%) ;
- les loyers de la 3^{ème} tranche sont plus élevés que les 1^{ère} et 2^{ème} tranches (proches des plafonds). Par conséquent, il n'est pas possible d'utiliser la ressource loyer.

En contrepartie de cette participation, la Ville est réservataire de 10% des logements (soit 19 logements).

La participation de 1 700 000 € sera répartie comme suit :

- 2010 : 500 000 €,
- 2011 : 600 000 €,
- 2012 : 600 000 €, correspondant au solde.

Je vous propose donc d'accorder la garantie communale à l'OPH d'Ivry pour un prêt d'un montant de 154 482 € à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, ainsi que le versement d'une participation de 1 700 000 € selon l'échéancier fixé, relatifs à la réhabilitation des 168 logements de la cité Marat/Robespierre.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

P.J. : - plan de financement,
- convention.

LOGEMENT

Cité Marat/Robespierre 3^{ème} tranche

Réhabilitation de 168 logements par l'OPH d'Ivry
Garantie communale (emprunt CDC de 154 482 €)
Participation de 1 700 000 €

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2252-1 et suivants,

vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 312-2-1 et suivants, L. 441-1, R. 431-57 et suivants,

vu la décision du conseil d'administration de l'OPH d'Ivry, en date du 4 décembre 2008, de poursuivre la réhabilitation de la cité Marat/Robespierre (3^{ème} tranche),

considérant l'intérêt de la Ville à l'amélioration des conditions de vie dans les logements de ladite cité,

considérant que dans le cadre de la réhabilitation de 168 logements au 13 rue Robespierre, l'OPH d'Ivry sollicite la garantie communale pour l'emprunt à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant de 154 482 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour le prêt contracté par l'OPH d'Ivry en contrepartie de la réservation au profit de la Ville de 20 % de logements et de retenir le principe de la participation de la Ville à hauteur de 1 700 000 € afin que l'OPH d'Ivry obtienne les financements de l'Etat,

vu la convention ci-annexée,

vu le plan de financement prévisionnel, ci annexé,

vu le budget communal,

DELIBERE (à l'unanimité)

ARTICLE 1 : ACCORDE la garantie communale à l'OPH d'Ivry pour l'emprunt de 154 482 € qu'il se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la réhabilitation de 168 logements au 13 rue Robespierre à Ivry-sur-Seine.

ARTICLE 2 : PRECISE que les caractéristiques du prêt consenti par la Caisse de Dépôts et Consignations sont les suivantes :

Prêt PALULOS : 154 482 €

Montant du prêt	154 482 €
Taux d'intérêt actuariel annuel	4,60 %
Durée totale du prêt	25 ans
Différé d'amortissement	2 ans
Taux annuel de progressivité	0 %
Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	En fonction du taux du livret A.

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt.

ARTICLE 3 : PRECISE que les taux appliqués seront ceux en vigueur à la date effective du prêt.

ARTICLE 4 : PRECISE qu'au cas où l'OPH d'Ivry pour quelque motif que ce soit ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, la Ville s'engage à en effectuer le paiement en ses lieux et place, sur simple demande de la Caisse des Dépôts et Consignations adressée par lettre missive, en renonçant au bénéfice de toute discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

ARTICLE 5 : AUTORISE le Maire à intervenir au contrat de prêt susvisé qui sera conclu entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'OPH d'Ivry, ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la commune et l'OPH d'Ivry et fixant leurs obligations respectives.

ARTICLE 6 : S'ENGAGE pendant toute la durée du prêt susvisé à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges d'emprunt.

ARTICLE 7 : ACCORDE une participation de 1 700 000 € à l'OPH d'Ivry pour la réhabilitation de 168 logements au 13 rue Robespierre et AUTORISE le Maire à prendre toutes les dispositions nécessaires pour procéder au versement de ladite participation.

ARTICLE 8 : PRECISE que la participation sera versée à hauteur de 500 000 € en 2009, 600 000 € en 2010 et 600 000 € en 2011.

ARTICLE 10 : DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

RECU EN PREFECTURE

LE

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 27 MARS 2009